

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Procedurii de închiriere directă a bunurilor aparținând domeniului public și privat al orașului Breaza, în temeiul Codului administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere referatul de aprobare nr. 39591/12.06.2026 formulat de dl. Novac Bogdan Cristian, Primarul orașului Breaza;

Ținând seama de:

-raportul de specialitate nr. 39593/12.06.2026 întocmit de consilier juridic;
-avizul Comisiei pentru prognoză, dezvoltare economico-socială, buget-finante, administrarea domeniului public și privat, administrarea serviciilor publice furnizate din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul Comisiei pentru activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și activități sportive, muncă, familie și protecție socială, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

-avizul nr. 39594/12.06.2026 al secretarului general orașului Breaza;

În conformitate cu prevederile:

-art.I, pct.25 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 7/2026 pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru adoptarea unor măsuri;

-art.129 alin.(2) lit.c coroborate cu alin.(6) lit.a și b, art.333 alin.(8), (9), (10) și (11), art. 362 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Constatând că au fost aplicate dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, modificată și completată, conform anunțului nr. 39595/12.06.2026;

În temeiul prevederilor art.196 alin. (1) lit. "a" coroborat cu art.139 alin. (1) și (3) lit.g, din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă Procedura privind închirierea directă a bunurilor aparținând domeniului public și privat al orașului Breaza, în temeiul Codului administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, conform anexei nr.1 care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă modelul contractului de închiriere, conform anexei nr.2 care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Compartimentului Administrație Publică și Relații Publice, Instituției Prefectului județului Prahova, Serviciului Financiar-Contabil, Compartimentului Agricol și Cadastru și Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Mitrea Radu Daniel**

**Breaza, 29 iunie 2026
Nr.79**



**Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria Cătălina**

PROCEDURĂ

privind închirierea directă a bunurilor aparținând domeniului public și privat al orașului Breaza, în temeiul art. 333 din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare

CAPITOLUL I – Dispoziții generale

Art. 1 – Obiectul regulamentului

Prezentul regulament stabilește condițiile și procedura de închiriere directă, fără licitație publică, a bunurilor aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale, în cazurile expres prevăzute de lege.

Art. 2 – Caracterul excepțional

- (1) Închirierea fără licitație publică reprezintă o procedură excepțională.
- (2) Aceasta se aplică strict în situațiile prevăzute de art. 333 alin. (8), (9), (10) din Codul administrativ.
- (3) Orice derogare de la procedura licitației publice trebuie temeinic justificată.

Art. 3 – Principii

- a) legalitate;
- b) transparență;
- c) nediscriminare;
- d) protejarea interesului public;
- e) eficiența utilizării bunurilor;
- f) siguranța în exploatare.

CAPITOLUL II – Situații de aplicare

Art. 4 – Cazuri de închiriere directă

Închirierea directă se poate aproba numai în situațiile prevăzute expres de lege, după cum urmează:

- a) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o autoritate sau instituție publică centrală sau locală;
- b) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o companie, societate, regie autonomă aflată în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea titularului dreptului de proprietate sau de administrare, care are ca obiect de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivului bun, dar numai până la finalizarea privatizării acesteia;
- c) în cazul în care titularul dreptului de închiriere este o asociație de dezvoltare intercomunitară în care este membră unitatea administrativ-teritorială titulară a dreptului de proprietate, care are ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivului bun;
- d) în cazul în care închirierea are caracter ocazional, pe o perioadă de cel mult 45 de zile, fără posibilitate de prelungire;

- e) în cazul bunurilor imobile proprietate publică sau al unor cote-părți din acestea, cu o suprafață utilă de maximum 10 mp;
- f) în cazul în care închirierea terenurilor se face către titulari ai unor drepturi de preemțiune recunoscute prin lege

CAPITOLUL III – Inițierea și documentația

Art. 5-Inițiere

Procedura poate fi inițiată de solicitant, prin cerere justificată a persoanei fizice sau juridice, română sau străină.

Art.6-Condiții de eligibilitate

Acestea trebuie dovedite prin documente:

a)În cazul prevăzut la art.4 lit.a, b și c, cererea va cuprinde– datele de identificare ale solicitantului și descrierea bunului pe care îl solicită și va fi însoțită de:

- documente din care să rezulte că solicitantul este o autoritate sau instituție publică centrală sau locală/certificat de înregistrare emis de ONRC valabil pe ultimele 30 de zile/Încheierea Judecătoriei de înregistrare în Registrul asociațiilor și fundațiilor;
- document din rezultă că solicitantul are ca obiect de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea bunului ce urmează a fi închiriat, după caz pentru lit. (b și c).
- certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Breaza, din care să rezulte că solicitantul nu înregistrează datorii la bugetul local, după caz;

b) În cazul prevăzut la art.4 lit.d, cererea va cuprinde– datele de identificare ale solicitantului, descrierea terenului pe care îl solicită, cu indicarea exactă a motivului pentru care solicită închirierea bunului și va fi însoțită de:

- copie CI/BI solicitant/certificat de înregistrare și certificat constatator emise de ONRC valabil pe ultimele 30 de zile/atestat de producător și carnet de producător;
- copie autorizație/aviz emis de DSV pentru alimentație publică și comerț cu produse alimentare;
- certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Breaza/declarație solicitant (în cazul în care sediul/punctul de lucru se află pe raza unui alt UAT), din care să rezulte că solicitantul nu înregistrează datorii la bugetul local, după caz;

Situațiile care se încadrează în prevederile art.333 alin.8 lit.d din Codul administrativ sunt următoarele:

- târguri, cu excepția târgului de toamnă, expoziții, festivaluri, manifestări culturale/sportive
- amplasare standuri, scene, echipamente
- organizare de șantier
- depozitare temporară de materiale
- acces pentru execuția unor lucrări
- tonete, comerț ocazional
- activități specifice anumitor perioade (ex. sărbători)
- producții media
- evenimente punctuale private sau publice

c) În cazul prevăzut la art.4 lit.e, cererea va cuprinde— datele de identificare ale solicitantului, descrierea spațiului pe care îl solicită, scopul utilizării spațiului și va fi însoțită de:

- copie CI/BI solicitant/certificat constatator emis de ONRC valabil pe ultimele 30 de zile/Încheierea Judecătorei de înregistrare în Registrul asociațiilor și fundațiilor;
- certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Breaza, din care să rezulte că solicitantul nu înregistrează datorii la bugetul local;
- certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifică că nu a fost publicat nici un act de procedură în Buletinul Procedurilor de Insolvență, în cazul persoanei juridice;
- dovada de la compartimentul juridic din cadrul primăriei orașului Breaza din care să rezulte că solicitantul nu se află în litigiu cu UAT și autoritățile publice locale Breaza;

d) În cazul prevăzut la art.4 lit.f, cererea va cuprinde— datele de identificare ale solicitantului, descrierea terenului pe care îl solicită și va fi însoțită de:

- copie CI/BI solicitant/certificat constatator emis de ONRC valabil pe ultimele 30 de zile;
- copie act de proprietate pentru locuința/construcția aflată pe terenul proprietatea orașului Breaza sau orice alt document care să dovedească un drept de preemțiune;
- extras carte funciară pentru imobilul construcție, după caz;
- certificat fiscal eliberat de Primăria Orașului Breaza, din care să rezulte că solicitantul nu înregistrează datorii la bugetul local;
- certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifică că nu a fost publicat nici un act de procedură în Buletinul Procedurilor de Insolvență, în cazul persoanei juridice;
- dovada de la compartimentul juridic din cadrul primăriei orașului Breaza din care să rezulte că solicitantul nu se află în litigiu cu UAT și autoritățile publice locale Breaza.

CAPITOLUL IV – Analiza și fundamentarea

Art. 7 Analiza

(1)Pentru analizarea cererilor și fundamentarea închirierii fără organizarea unei licitații publice se constituie o comisie formată din 5 persoane, din care 3 desemnate din aparatul de specialitate al primarului prin dispoziție și 2 consilieri locali prin hotărâre a consiliului local.

(2) Comisia analizează cererea însoțită de documentele care dovedesc îndeplinirea condițiilor de eligibilitate ale solicitantului și întocmește un raport.

(3)Raportul va cuprinde:

- situația juridică a bunului;
- analiza încadrării în cazurile legale;
- justificarea caracterului excepțional;
- evaluarea impactului asupra interesului public;
- durata propusă pentru închiriere care va fi limitată și justificată în raport cu scopul.

(4) Raportul va evidenția expres motivele pentru care nu se impune organizarea unei licitații publice.

Art. 8 Valoarea chiriei

(1) În cazul bunurilor prevăzute la art. 4 lit. a-c, e,f din prezenta procedură, chiria se stabilește pe baza unui raport de evaluare prin raportare la prețurile pieței. Chiriașul va suporta contravaloarea raportului de evaluare.

(2) În cazul bunurilor prevăzute la art.4 lit.d din prezenta procedură, chiria se stabilește la nivelul chiriilor reglementate prin Hotărârea Consiliul Local al orașului Breaza privind stabilirea chiriei minime pentru închirierea imobilelor proprietate publică a orașului Breaza, actualizată.

Art.9 Obligația de confidențialitate

Membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în solicitările analizate.

Art.10 Conflictul de interese

Pe parcursul analizei solicitărilor, membrii comisiei au obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură a determina apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

CAPITOLUL V – Aprobarea

Art. 9 Aprobarea

(1) Închirierea directă se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

(2) Hotărârea va cuprinde:

- identificarea bunului;
- durata închirierii;
- valoarea chiriei.

(3) Ulterior adoptării hotărârii se va încheia un contract de închiriere care va cuprinde clauze specifice acestei modalități de folosință, precum și prevederile art.343 alin.(1)-(3), art.347 alin.(1) lit. a), b), d)-f) și art.347 alin.(2) lit. a), b), d)-f) din Codul Administrativ.

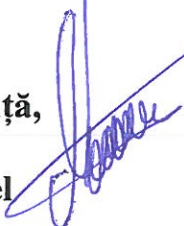
CAPITOLUL VI – Dispoziții finale

Art. 10 Dispoziții finale

(1) Prezenta procedură se aplică în completarea legislației în vigoare și se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

(2) Prezenta procedură se aplică bunurilor aparținând domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale oraș Breaza județ Prahova.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Mitrea Radu Daniel



Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria Cătălina



CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art.1

Orașul Breaza, cu sediul în Breaza, str. Republicii, nr.82B, județ Prahova prin primar Bogdan Cristian Novac, cod fiscal nr.2845486, având cont nr.RO61TREZ52221A300530XXXX deschis la Trezoria Câmpina, în calitate de proprietar și

Domnul/doamna/SC _____ cu sediul/domiciliul în _____, identificat cu C.I. seria _____ nr _____ /înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr _____, având CUI _____ reprezentată de _____, în calitate de chiriaș,

În baza:

H.C.L. nr. _____ / _____ privind închirierea directă a bunurilor aparținând domeniului public și privat al orașului Breaza, în temeiul Codului administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

H.C.L. nr. _____ / _____ privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a imobilului situat în _____, aflat în proprietatea publică/privată a Orașului Breaza;

Având în vedere raportul nr. _____ încheiat de comisia constituită prin Dispoziția nr. _____ / _____ a Primarului orașului Breaza, înțelegem să încheiem prezentul contract de închiriere;

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului în suprafață/construcției în suprafață utilă de mp situat/ă în Breaza, str.....nr.....având carte funciară nr....., proprietateaa orașului Breaza, în vederea

(2) Predarea imobilului se face în termen de maxim 3 zile de la data constituirii garanției, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art.3.(1) Imobilul închiriat va fi folosit de chiriaș în scopul

(2) Destinația imobilului închiriat nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4.(1) Termenul de închiriere este de _____ ani/zile, începând cu data de _____.

(2) Cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, chiriașul poate solicita proprietarului prelungirea contractului, care se va face prin act adițional, în baza hotărârii Consiliului Local Breaza, pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, după caz.

CAPITOLUL V: CHIRIA ȘI GARANȚIA

Art.5.

(7) Chiria lunară este de _____ lei/mp/lună și se plătește până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

(8) Plata chiriei se face în contul orașului Breaza nr. RO61TREZ52221A300530XXXX deschis la TREZORERIA CÂMPINA sau în numerar la casieria Primăriei orașului Breaza.

(9) Valoarea chiriei se poate modifica prin hotărârea Consiliului Local Breaza și se va actualiza în luna ianuarie a fiecărui an cu indicele de inflație comunicat de INS. În cazul în care după aplicarea indicelui inflației, ar rezulta o valoare anuală a prețului pentru anul în curs mai mică decât cea stabilită pentru anul anterior, prețul închirierii nu se va modifica.

(10) Se constituie în termen de 3 zile de la încheierea contractului de închiriere, o garanție la nivelul contravalorii a două chirii.

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6. – Proprietarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea terenul/construcția, pe bază de proces -verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș, iar în caz contrar proprietarul este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să asigure folosința netulburată a terenului/construcției pe tot timpul închirierii;
- e) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința imobilului de către chiriaș și destinația în care este folosit.

Art.7. – Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- (a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să achite chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul și la termenele stabilite în prezentul contract;
- d) să folosească terenul/construcția conform destinației sale;
- e) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar;
- f) să predea imobilul liber de orice sarcină, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. (1) - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) În cazul în care chiriașul folosește imobilul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens.

(3) Neplata chiriei, folosirea terenului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

(4) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(5) Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VIII: CESIUNEA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art.9. – Chiriașul nu are dreptul să încheie o sublocațiune sau să cedeze locațiunea.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art.10.(1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11. - (1) Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

a)prin acordul părților;

b)la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

c)în cazul în care interesul național sau local o impune precum și în situația în care proprietarul își pierde dreptul de proprietate asupra imobilului care face obiectul contractului de închiriere, prin denunțare unilaterală de către proprietar;

d)din cauze obiective dovedite cu documente justificative prin denunțare unilaterală de către chiriaș;

e) prin decesul chiriaşului, în situaţia în care de pe urma acestuia nu există moştenitori legali sau în cazul în care aceştia renunţă la contract, după caz;
f) la data dizolvării, lichidării, radierii sau intrării în procedura falimentului a chiriaşului, persoană juridică.

(2) În situaţiile prevăzute la lit. c-d şi e încetarea închirierii va opera după expirarea unei perioade de 10 zile de la primirea notificării făcută de către proprietar/moştenitori.

(3) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele cazuri:

a) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar;

b) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina acestuia;

c) în cazul neplăţii chiriei pe o perioadă de 3 luni.

(4) În cazurile prevăzute la alin.(3), lit.b, valoarea despăgubirii se calculează prin aplicarea unui procent de 0,1 % din valoarea chiriei lunare, pentru fiecare lună rămasă până la expirarea contractului.

(5) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriaşul este obligat să restituie bunul ce a fost utilizat de acesta în derularea închirierii.

(6) Proprietarul are obligaţia de a restitui garanţia constituită de chiriaş în termen de 5 zile de la predarea bunului, cu condiţia ca acesta să nu înregistreze debite restante şi să nu fi produs prejudicii ori degradări bunului închiriat.

CAPITOLUL XI: ALTE CLAUZE

Art.12 Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părţilor, consemnat într-un act adiţional.

Art.13. - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiinţarea lui, se va soluţiona pe cale amiabilă sau de către instanţele judecătoreşti competente.

Prezentul contract s-a încheiat şi semnat astăzi în exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAŞ,

Preşedinte de şedinţă,
Consilier local,
Mitrea Radu Daniel



Contrasemnează,
Secretar general oraş,
Goran Maria Cătălina